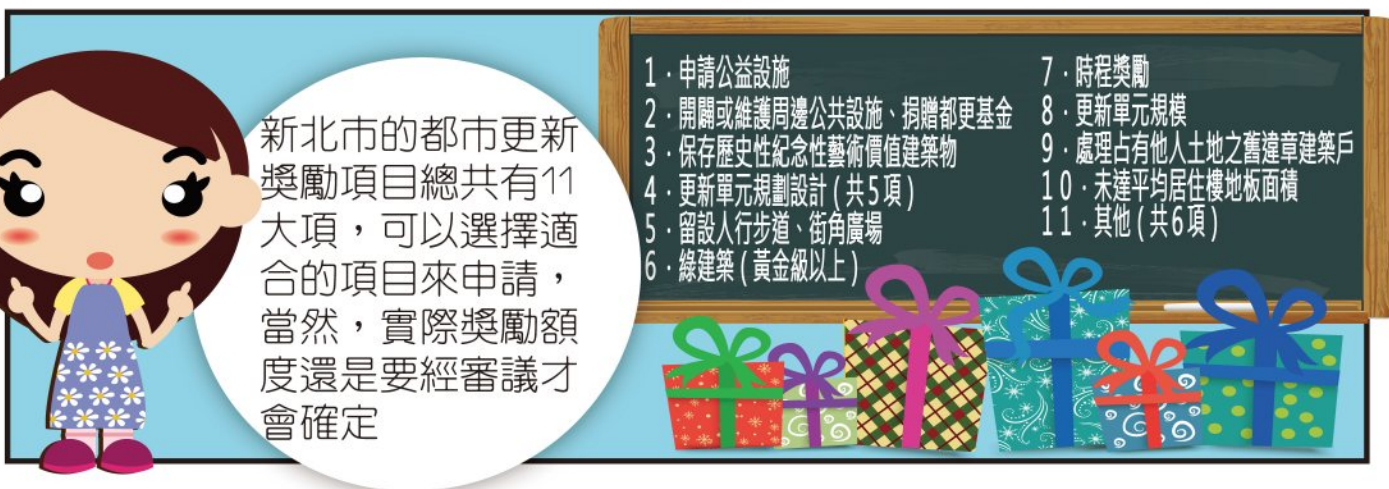
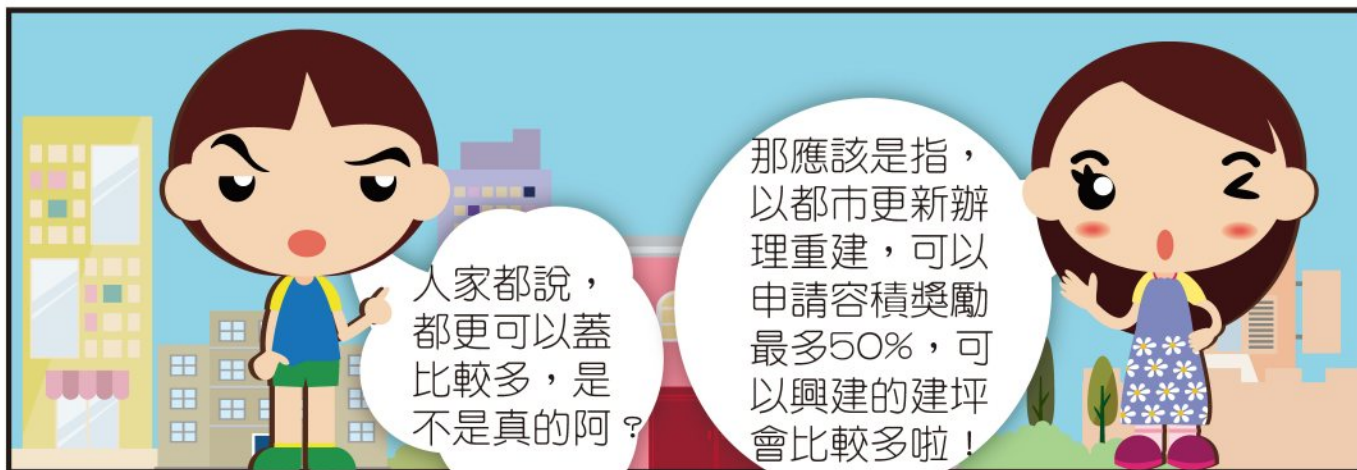




更新容積



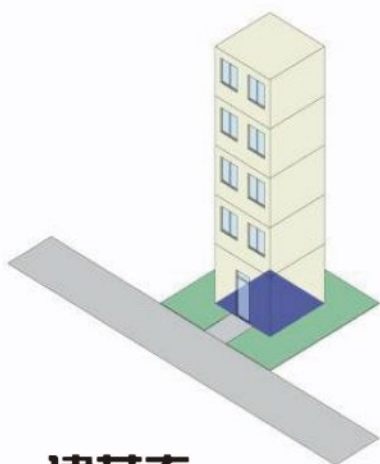


法規說明

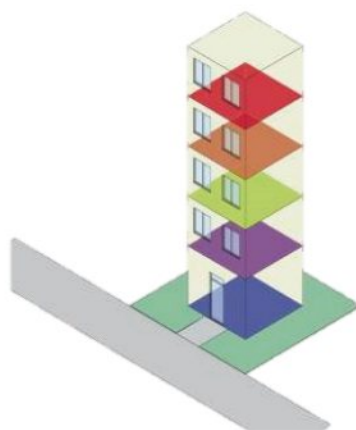
認識建蔽率？容積率？

建蔽率：建築面積占基地面積之比率。

容積率：基地內建築物總樓地板面積與基地面積之比。

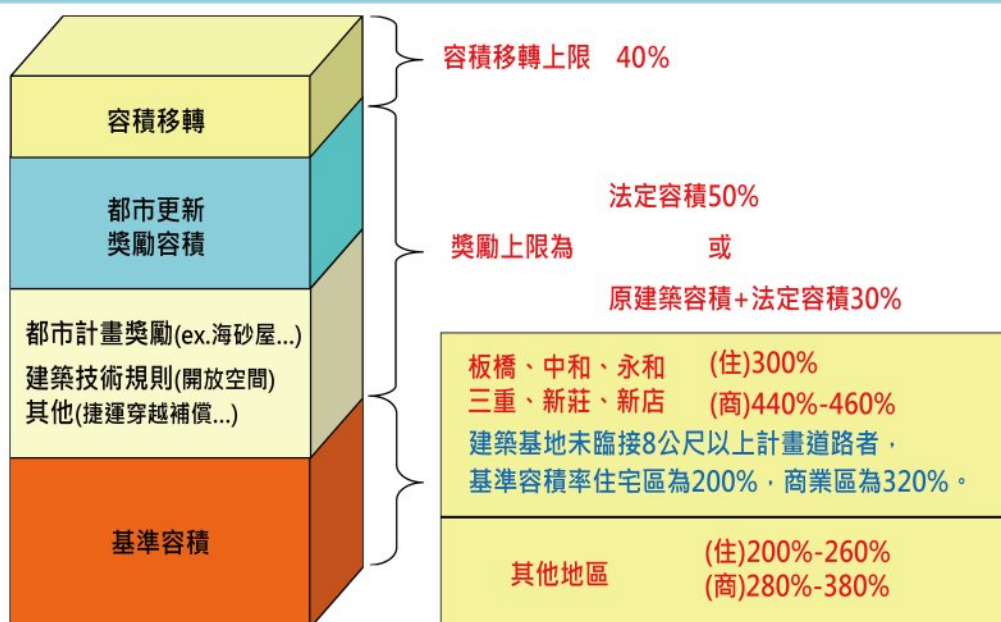


▲ 建蔽率



▲ 容積率

一塊基地，除原有法定容積，另可申請容積獎勵，使它可建築的房屋容積變多。





新北市的都市更新容積獎勵

在都市更新方面，新北市訂有一套完整的都市更新容積獎勵制度，希望鼓勵更新並改善周邊居住環境，當然，實際的容積獎勵額度還是要由新北市都市更新審議委員會審議後確認喔！

項 目	容積獎勵額度上限
1. 捐贈公益設施(經政府指定額外捐贈之公益設施)	≤ 15%
2. 協助開闢或管理維護週邊公共設施、捐贈都市更新基金	≤ 15%
3. 保存維護更新單元內歷史性紀念性藝術價值建築物	≤ 15%
4. 更新單元規劃設計	
(1) A5-1 設計建蔽率縮小	3、5、7、9%
(2) A5-2 增設機車或自行車位	≤ 5%
(3) A5-3 基地內公共通路	≤ 5%
(4) A5-4 無障礙環境	1、3%
(5) A5-5 智慧建築設計	1、3%
5. 留設人行步道、街角廣場	
(1) 基地退縮4公尺以上建築	依留設面積×係數
(2) 街角廣場≥36平方公尺	
6. 綠建築 (黃金級、鑽石級)	3%、6%
7. 時程獎勵	10%、9%、8%、5%
8. 更新單元規模	≤15%
9. 處理占有他人土地之舊違章建築戶	≤20%
10. 未達平均居住樓地板面積	差額獎勵
11. 其他為促進都市更新事業之辦理	
(1) 地震、火災、水災、風災、海砂屋、輻射屋	10%
(2) 合法四層樓以上之建築物	10%、12%
(3) 配合大眾捷運系統或水岸，設置提供適當天橋、人工平臺、跨堤設施、景觀臺供公眾使用	≤ 5%
(4) 整合獎勵	2、4、6、8%
(5) 協助開闢或退縮消防通路	-
(6) A5-6 結構安全	3%、5%

依據「都市更新建築容積獎勵辦法」及「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」規定，更新改建後可享有最高1.5倍法定容積或原建築基地0.3倍之法定容積再加其原建築容積。



都市更新容積獎勵如何計算？

案例試算：

新北市板橋區某處想辦理都市更新，面積2,000m²，住宅法定容積為300%，如何計算獎勵值?(以最大值估算)

面積 (m²)X 法定容積率 = 法定容積面積

$$2,000\text{m}^2 \times 300\% = 6,000\text{m}^2$$

容積移轉最高可申請上限為法定容積面積X40%

$$6,000\text{m}^2 \times 40\% = 2,400\text{m}^2$$

都市更新獎勵及土管可增加之獎勵容積最高上限為法定容積面積X50%

$$6,000\text{m}^2 \times 50\% = 3,000\text{m}^2$$

可建築之容積上限為法定容積面積+容積移轉+都市更新及土管獎勵容積

$$6,000\text{m}^2 + 2,400\text{m}^2 + 3,000\text{m}^2 = 11,400\text{m}^2$$

相關資訊



【都市更新獎勵】

- 1.都市更新條例第44條
- 2.都市更新建築容積獎勵辦法
- 3.新北市都市更新建築容積獎勵核算基準



【高氯離子相關獎勵】

- 1.都市計畫法新北市施行細則第55條
- 2.新北市政府高氯離子鋼筋混凝土建築物處理及鑑定實施要點



【其他相關獎勵】

- 1.都市計畫法新北市施行細則
- 2.各都市計畫土地使用分區管制要點



【容積移轉】

- 1.都市計畫容積移轉實施辦法
- 2.新北市政府都市計畫容積移轉許可審查要點

